

研究ノート

韓国の伝賃権における法律上の内容 —債権的伝賃との比較を中心に—

金 鉉 善

目 次

I はじめに

II 伝賃権及び債権的伝賃の意義

III 伝賃金及び保証金の回収確保

IV まとめ

I はじめに

韓国において他人の住宅を借りる方法には、①伝賃権、②債権的伝賃（権）（「未登記伝賃（権）」とも言われる。）⁽¹⁾及び③賃貸借⁽²⁾の3つがある。たとえば、Aが1000万円相当の住宅用建物を所有し、それをBが2年間借りる場合を考えてみよう。

①伝賃権は、借りる側が、毎月の家賃を支払うことなく住宅価額の約60%

-
- (1) 用語について学説上争いがあるが、本稿では、物権である「伝賃権」に対する意味から、「債権的伝賃」という。なお、判例は、主に「債権的伝賃（権）」を使用している。
- (2) ③賃貸借は、さらに、③-1「半伝賃」、③-2「月賃（ウォルセ）」、③-3「朔月賃（サグルセ）」に分類することができる。

③-1は、保証金とともに毎月の家賃も支払う方法によって、他人の住宅を借りる（保証金付月賃）。保証金と家賃の比率は、貸す側の経済事情によって異なってくるが、上記①の伝賃金（又は②の保証金）とほとんど変わらない金額を保証金とする場合もある。

③-2は、毎月の家賃を支払う方法によって、他人の住宅を借りる（保証金無し月賃）。

③-3は、賃借期間の家賃の全部をあらかじめ支払う方法によって、他人の住宅を借りる。

～80%に相当する金額（これを「伝賃金」という。）を家主に預託して、住宅返還時にその預託した伝賃金を受ける方法によって、他人の住宅を借りる。伝賃金の利子は、家賃と相殺される。上記の例で考えると、伝賃権者Bは、伝賃権設定者Aに伝賃金700万円を預託して2年間Aの住宅を占有し、その用途に従い使用・収益をする（民法第303条第1項⁽³⁾）。2年の存続期間満了時に、AはBに伝賃金700万円を返還し、BはAにその建物を引き渡さなければならない（民法第317条）。これは、物権であり、伝賃権設定契約とその登記によって行われる（民法第186条）。

②債権的伝賃は、上記の①と同様に毎月の家賃を支払うことなく住宅価額の60%～80%の金額を家主に預託するが、伝賃権設定登記をしないので、債権として分類される⁽⁴⁾。上記の例で考えると、賃借人Bは、賃貸人Aに保証金（学説及び判例によっては、債権的伝賃における保証金を伝賃金という場合がある。したがって、本稿においても、引用文のときは、保証金を伝賃金と表記する場合がある。）700万円を預託して2年間Aの住宅を使用・収益する（民法第618条）。2年の存続期間満了時に、AはBに保証金700万円を返還し、BはAにその建物を引き渡さなければならない（民法第536条）。これは、伝賃契約⁽⁵⁾によって締結される。

(3) 本稿での法律は、韓国の法律を指す。なお、民法については本文末の参考条文を参照し、住宅賃貸借保護法及びその施行令については拙稿「韓国における「住宅賃貸借保護法」及び「住宅賃貸借保護法施行令」(1)・(2)・(完)」(広島法学第40巻第4号・第41巻第1号、2017年3月・2017年6月)を参照していただければ幸いである。

(4) 判例及び通説は、債権的伝賃を債権的賃貸借として分類する。金龍潭編『注釈民法物権(3)』朴淳成執筆(韓国司法行政学会、2011年)229頁、池元林『第8版民法講義』(弘文社、2010年)701頁、尹喆洪『物権法』(法元社、2009年)342頁。

そして、その法適用については、賃貸借に関する規定が適用(ないし準用)されるという(上記の池元林先生)。これに対して、民法に準用規定がない限り準用することはできないし、類推のみが可能であるという(上記の朴淳成先生)。

(5) 伝賃契約は、賃貸借契約書によって行われる。

韓国統計庁の最新の調査結果 (2016 年)⁽⁶⁾によると、56.8% (ソウル 42.0%) が持ち家で居住し、そのほかに、15.5% (ソウル 26.3%) が伝賃権及び債権的伝賃、20.3% (ソウル 25.1%) が保証金付月賃 (注 2 の③- 1)、2.7% (ソウル 3.4%) が保証金無し月賃 (注 2 の③- 2)、0.7% (ソウル 0%) が朔月賃 (注 2 の③- 3)、4.0% (ソウル 3.2%) が無償であった。なお、伝賃権及び債権的伝賃の比率は、少しずつ減少する傾向にある (2010 年 21.7% (ソウル 32.8%) → 2012 年 21.8% (ソウル 32.5%) → 2014 年 19.6% (ソウル 32.1%) → 2016 年 15.5% (ソウル 26.3%))。しかし、借りる側にとっては、住宅価額の約 60% ~ 80% に相当する伝賃金 (又は保証金) を預託するので、その回収確保⁽⁷⁾は、最大な関心事である。

上記の①伝賃権は、物権であり、上記の②債権的伝賃は、その登記がないため債権として分類される。ところが、韓国統計庁の調査からもうかがえるように、実務では、上記の①と②を明確に区別せず利用しているし、借りる側も自分の契約がどのような性質を持っているのかについて知らない場合が多い。したがって、本稿では、「物権である上記の①伝賃権」と「債権として分類される上記の②債権的伝賃」の法律上の内容を比較することによって、両者の法的性質をより明確にすることを目的とする⁽⁸⁾。なお、両者は、土地をその対象にすることもできるが、実務では建物がほとんどである。とりわけ、本稿においては、その対象を住宅用建物に限定する。

(6) 韓国統計庁 (<http://kostat.go.kr/portal/korea/index.action>) の統計データに基づいて作成した。

(7) 伝賃金の平均は、上昇する傾向にある。以下は、韓国法院インターネット登記所 (<http://www.iros.go.kr/PMMainJ.jsp>) の統計データに基づいて作成した。

2014 年から 2017 年までの伝賃権設定登記の伝賃金の平均

	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
ソウル	179,857,605 ウォン	192,298,782 ウォン	217,793,287 ウォン	251,348,311 ウォン
釜山	115,458,847 ウォン	114,270,205 ウォン	147,919,014 ウォン	134,493,603 ウォン

* 3 分期 (7 月 ~ 9 月) のデータ分析

II 伝賃権及び債権的伝賃の意義

韓国民法典(以下「民法典」という。)⁽⁹⁾は、日本民法典と同様に、パンデクテンシステムを採用し、物権と債権を峻別している。しかし、不動産の物権変動につき、意思主義である日本と異なり、韓国は、登記をその効力要件とする、形式主義をとっている⁽¹⁰⁾。

(8) 「伝賃権」及び「債権的伝賃」に関する先行研究は、数多い。本稿は、両者の法律上の内容を比較することを目的としているので、それに関連する文献のみを取り上げる。

【韓国語の文献】 イホヘン「伝賃権の本質と伝賃権抵当権の実行」(民法法学第71号、2015年6月)、李鴻岐「債権的伝賃の法的規律」(高麗法学第66号、2012年9月)、吳始暎「伝賃権の用益物権性と担保物権性の分離による立法論的考察」(民法法学第48号、2010年3月)、吳世烈「伝賃権の成立に関する諸問題」(法曹第56巻第4号、2007年4月)、郭潤直「伝賃権制度に関する若干の考察」(法学(ソウル大)第3巻第2号、1962年)、権載文「伝賃権の法的性質」(法史学研究第49号、2014年4月)、南孝淳「伝賃金と伝賃権の関係」(法学(ソウル大)第49巻第3号、2008年9月)、梁彰洙「韓国民法学60年の成果と今後の課題」(民法法学36、2007年5月)、尹大成「韓国伝賃権法研究」(三知院、1988年)、同「住宅賃貸借保護法と未登記伝賃の対抗力」(消費生活研究第11号、1993年6月)、同「伝賃権と不動産質権との比較」(社会科学研究第7巻第1号、2007年8月)、同「伝賃権と未登記伝賃との関係：立法論的検討」(民法法学第37号、2007年6月)。

【日本語の文献】 大村敦志「住居の賃借に伴う預託金返還請求権の保護—日韓比較民法研究・各論その2、第2預託金保護の必要性和その実現手段」(ジュリスト1351、2008年3月)、権澈「住居の賃借に伴う預託金返還請求権の保護—日韓比較民法研究・各論その2、第1韓国における伝賃をめぐる議論の動向」(ジュリスト1351、2008年3月)、高翔龍『韓国法〔第3版〕』(信山社、2016年)、同「韓国における不動産賃貸借制度」(東洋文化研究9号、2007年3月)、瀬川信久「なぜ韓国では伝賃金が授受されるのか?—わが国の保証金・借地との比較—」(北大法学論集第50巻第4号、1999年11月)、石昌目「韓国における住宅賃貸借—伝賃制度を中心に—」(北大法学論集第50巻第4号、1999年11月)、尹大成「伝賃権の歴史と解釈」加藤雅信ほか編『21世紀の日韓民法学—高翔龍先生日韓法学交流記念—』(信山社、2005年)。

(9) 民法典は、1958年2月22日法律第471号として制定、1960年1月1日より施行され、現在に至っている。日本と同様に、第1編総則、第2編物権、第3編債権、第4編親族、第5編相続となっている。

1. 伝賃権

伝賃権は、民法典の第 2 編物権第 6 章に規定されている（民法第 303 条～同法第 319 条）。すなわち、第 4 章地上権及び第 5 章地役権とともに、用益物権として位置づけられている。

これは、債権関係において慣習的に行われてきた伝賃制度を民法典制定とともに物権として成文化したものであるとする⁽¹¹⁾。たとえば、朝鮮後期の慣習では、金銭消費貸借の担保や債務の弁済の手段として、家屋を債権者に供しその債権者は家屋を占有して使用・収益しながら、もし債務者が弁済しなければその家屋の所有権を取得する、すなわち、家屋賃貸借と金銭消費貸借が結合したようなものであったという⁽¹²⁾。

その立法過程⁽¹³⁾をみると、民法典編纂要綱は、慣習的伝賃を賃貸借の一種としたが、民法草案の基礎を主導した当時の大法院長は、慣習的伝賃を当時の慣行のように賃貸借と抵当権を一緒にして規律するより 1 つの物権としての伝賃権をおくのが妥当であるとし、物権の一種として起案した。なお、当時の支配的見解及び判例は、慣習的伝賃を債権の賃貸借とした⁽¹⁴⁾。このように、立法過程において慣習的伝賃を「債権」とするか、あるいは「物権」とするかについては、対立があったが、立法者は、民法草案と同様に慣習的伝賃を

(10) しかし、日本と同様に、登記に公信力を認めない。

(11) 民議院法制司法委員会民法案審査小委員会『民法審議録（上）』（1957 年）182 頁～183 頁。

(12) 尹大成・前掲注（8）「伝賃権の歴史と解釈」373 頁～374 頁。なお、異なる見解がある（李鴻旼・前掲注（8）92 頁）。

(13) 伝賃権の立法過程の詳細については、民議院法制司法委員会民法案審査小委員会・前掲注（11）、李鴻旼・前掲注（8）、郭潤直・前掲注（8）、尹大成・前掲注（8）「伝賃権の歴史と解釈」などを参照。

(14) 大法院 1955.1.27 宣告 4287 ミンサン 236 判決は、「近年流行っている家屋の伝賃契約は、一種の賃貸借契約であり、その解約に関する特別な慣習があると認めることはできないので、特別な事情がない限り、解約については、民法第 617 条を適用するのが妥当である」とした。

物権化した。しかし、伝賃権の登記が実際に行われるかについては、懐疑的であったため、契約自由の原則に基づき慣習の伝賃すなわち債権的伝賃の利用も許容し、（債権的性質に反しない限り）伝賃権の章の規定が類推適用されるとした⁽¹⁵⁾。

なお、物権としての伝賃権が明文化されたものの、（民法第318条により競売権はあるが優先弁済権がなかった⁽¹⁶⁾）伝賃権の法的性質をめぐり、①用益物権説、②担保物権説、及び③兼有説に対立していた。しかし、1984年の民法改正により伝賃権者に優先弁済権が付与されたことによって上記の③兼有説に統一されたが、現在では、伝賃権の用益物権性と担保物権性の優劣関係につき、i 用益物権優位説（又は特殊用益物権説）、ii 伝賃権担保物権説及びiii 同格説に対立している。

i 用益物権優位説⁽¹⁷⁾は、伝賃権の基本的性質を用益物権性とし、担保物権性は付随的なものであるとする。すなわち、伝賃権の担保物権性は、伝賃権の存続期間中には内在して伝賃権が消滅するときにはじめて伝賃金返還債権の確保のために必要範囲内で制限的な意味を持つという。

ii 伝賃権担保物権説⁽¹⁸⁾は、沿革的に伝賃制度は朝鮮後期の占有質としての担保制度である家舍典当から発展したので、伝賃権の目的物の使用・収益権能は、担保物権である不動産質の属性によるものであって用益物権の属性によるものではないとする。

iii 同格説⁽¹⁹⁾は、住宅用建物の所有者である伝賃権設定者は、自己所有の住

(15) 朴淳成執筆・前掲注(4) 228頁。

(16) 郭潤直・前掲注(8) 285頁によると、「競売権は、優先弁済権の行使の前提となるもので、優先弁済権なき競売権は、ほとんど無意味である」との見解に対して、必ずしもそうであるとは言えないとする。

(17) 李相泰「伝賃権上に設定された抵当権の効力」（一鑑法学第7巻、2002年12月）24頁、同「伝賃権抵当権者の法的地位」（民事法学第38号、2007年9月）583頁、イホヘン・前掲注(8) 12頁、吳世烈・前掲注(8) 11頁。

(18) 尹大成・前掲注(8)「伝賃権と不動産質権との比較」126頁。

宅を担保にして容易にその住宅価額に相当する金融を伝賃権者から得ることができ、他方、伝賃権者は、毎月の家賃を支払う面倒がなくその住宅を使用・収益することができるから用益権者になると同時に担保権者にもなるとする。したがって、どちらかが主であることではなく、両者は、同等な要素として構成されるという。

なお、判例は、「用益物権的性格と担保物権的性格を兼備している」⁽²⁰⁾として上記の③兼有説を採用しているが、そのうちのどの性質が優位であるかについては事例ごとに異なる。

2. 債権的伝賃

債権的伝賃に関する条文は、民法典にないが、立法者は、伝賃権を物権として明文化しつつ、慣習的伝賃すなわち債権的伝賃も許容した。さらに、判例法理（大法院 1976.10.26 宣告 76 ダ 1184 判決「債権的伝賃権においては、その建物の価額の半分程度の金額が伝賃金として一時に交付され、その伝賃金の利子はその家賃と相殺されることが特段の事情がない限り認められ実施されてきており、当事者一方の目的物明渡債務と他方の伝賃金返還債務は特段の事情がない限り同時履行の関係にあるので、伝賃契約期間満了後の伝賃金を返還しない間の本件建物部分の占有は不法占有といえず、占有使用による賃料相当額と伝賃金に対する利子相当額は対価関係にあるとみるのが相当である」。このほかにも、大法院 1990.8.28 宣告 90 ダカ 10343 などを参照）によって確立され、現在に至っているといえよう。

なお、学説は、債権的伝賃の法的性質及びその適用法について、以下のように対立する。

①家賃の支払方法が通常の賃貸借と異なる特殊な賃貸借（又は一種の賃貸借）⁽²¹⁾とする説である。これは、判例及び通説の見解であり、「債権的伝賃」

(19) 高翔龍・前掲注 (8)「韓国における不動産賃貸借制度」8頁以下、朴淳成執筆・前掲注 (4) 248頁。

(20) 大法院 1995.2.10 宣告 94 ダ 18508 判決。

とよぶ。そして、その適用法につき、民法の賃貸借に関する規定が類推適用（住宅用建物については住宅賃貸借保護法第12条が適用）されるといふ。

②登記していない伝賃権⁽²²⁾とする説である。すなわち、物権である伝賃権は、慣習的伝賃に基づいて立法されたので、民法上の伝賃権と未登記伝賃は、登記の有無を除きその権利実体が同じであるとする。この見解では、債権的伝賃を「未登記伝賃（権）」とよぶ。そして、その適用法につき、原則としては民法の伝賃権に関する規定を類推適用するが、ただし登記がないためその対抗力に関する規定のみは適用されないとする。なお、伝賃権と一元化して構成すべきであるので、同じ沿革の伝賃制度を二分化する住宅賃貸借保護法第12条は、不要であると批判する。

③賃貸借と消費貸借の結合契約⁽²³⁾とする説である。すなわち、目的物の利用は賃貸借に、伝賃金の預託及びその返還は消費貸借に該当するという。その適用法についても、目的物の利用は賃貸借の規定が、伝賃金の預託及びその返還は消費貸借の規定が適用されるとする。

Ⅲ 伝賃金及び保証金の回収確保

1. 対抗力

伝賃権は、物権としての登記があるので、対抗力は、当然に認められる。

これに対して、債権的伝賃は、登記をしていないので、対抗力がない。しかし、住宅用建物の場合は、住宅賃貸借保護法が債権的伝賃に準用されるので、賃借人が「住宅の引渡し」及び「住民登録」をしたら、その翌日から対抗力が発生する（住宅賃貸借保護法第12条によって同法第3条第1項が準用）。なお、「住宅の引渡し」は占有の移転によって、「住民登録」は転入届に

(21) 高翔龍・前掲注(8)『韓国法〔第3版〕』296頁以下、池元林・前掲注(4)701頁以下。

(22) 朴淳成執筆・前掲注(4)229頁以下、尹大成・前掲注(8)「住宅賃貸借保護法と未登記伝賃の対抗力」36頁以下。

(23) 李鴻旼・前掲注(8)116頁以下。

よって行われる。

2. 優先弁済権

伝賃権の場合、1984 年の民法改正によって優先弁済権が明文化されたので、伝賃権者は、目的不動産の全部につき、後順位権利者その他債権者に優先して伝賃金の弁済を受ける権利がある（民法第 303 条第 1 項）。すなわち、伝賃権者は、一般債権者より優先的地位にある。

これに対して、債権的伝賃は、債権であるので、優先弁済権がない。しかし、住宅用建物の場合は、住宅賃貸借保護法が債権的伝賃に準用されるので、対抗要件（すなわち、住宅の引渡し及び住民登録）と確定日付を備えた賃借人は、賃借住宅が競売又は公売される場合に、賃借住宅（敷地を含む。）の換価代金から後順位担保権者その他一般債権者に優先して保証金を受けることができる（住宅賃貸借保護法第 12 条によって同法第 3 条の 2 第 2 項が準用）。そして、債権的伝賃は、住宅賃貸借保護法第 8 条第 1 項の少額賃借人の最優先弁済権が準用されるため、競売申請登記前までに対抗要件を備えたら、確定日付がない場合でも、保証金のうち一定額を他の担保権者より優先して弁済を受けることができる⁽²⁴⁾。

3. 伝賃金及び保証金の回収

伝賃権の場合において、伝賃金の返還と目的物不動産の引渡しは、同時履

(24) 最優先弁済の範囲は、次のようである（住宅賃貸借保護法施行令第 10 条及び同法第 11 条）。

- ・ソウル特別市：保証金が 1 億ウォン以下の賃借人は、そのうちの 3,400 万ウォンを最優先に弁済される。
- ・「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域（ソウル特別市は除く。）：保証金が 8,000 万ウォン以下の賃借人は、そのうちの 2,700 万ウォンを最優先に弁済される。
- ・広域市（「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域に含まれている地域及び郡地域は除く。）、世宗特別自治市、安山市、龍仁市、金浦市及び広州市：保証金が 6,000 万ウォン以下の賃借人は、そのうちの 2,000 万ウォンを最優先に弁済される。
- ・その他地域：保証金が 5000 万ウォンの賃借人は、そのうちの 1,700 万ウォンを最優先に弁済される。

行の関係にある（民法第 317 条）。そして、伝賃権設定者が伝賃金の返還を遅滞したときは、伝賃権者は、伝賃権の目的物の競売を請求することができる（民法第 318 条、民事執行法第 264 条以下）。すなわち、「伝賃権者の伝賃目的物引渡義務及び伝賃権設定登記抹消義務と伝賃権設定者の伝賃金返還義務は、互いに同時履行の関係にあるので、伝賃権者である債権者が伝賃目的物に対する競売を請求しようとする場合は、まず伝賃権設定者に対し伝賃目的物引渡義務及び伝賃権設定登記抹消義務の履行提供を完了して、伝賃権設定者を履行遅滞にさせなければならない」⁽²⁵⁾。

これに対して、債権的伝賃は、競売権がない。しかし、賃貸借期間が満了したにもかかわらず、賃貸人が保証金を返還しないときは、賃借人は、法院に単独で賃借権登記命令を申請することができる（住宅賃貸借保護法第 12 条によって同法第 3 条の 3 第 1 項が準用）。

IV まとめ

民法典制定前の慣習的伝賃は、債権関係として取り扱われていたが、それが民法典制定とともに物権として立法されるようになった。すなわち、民法典制定過程において、民法典編纂要綱はそれを債権の賃貸借として規定しようとしたが、その後の民法草案では物権とされ、それが現行民法となった。しかし、立法者は、伝賃権を物権として規定したものの、その現実的登記設定への疑問から従来の慣習的伝賃も依然として許容したのである。

そして、物権化された伝賃権に競売権はあったものの優先弁済権がなかったため、伝賃権の担保的機能をめぐり、学説上対立があった。しかし、この議論は、1984 年の民法改正により伝賃権者に優先弁済権が付与されたことによって解決されたが、その後、新たに用益性と担保性の優劣関係が議論となっている。

(25) 大法院 1977.4.13. 宣告 77 마 90 決定。

なお、1984 年の民法改正の背景は、以下のものである。「従来、主に建物について行われてきた伝賃制度は、債権関係であったが、民法は、これを物権として規定した。その結果、法的に伝賃権者の権利は強化されたが、実際は、物権である伝賃権の利用は多くなく、依然としていわゆる債権的伝賃が広く利用された。そこで、1981 年に住宅賃貸借保護法が制定されて債権的伝賃入者が保護されるようになったが、同法による伝賃入者が物権者である伝賃権者より厚い保護をうける不合理な結果を是正するため、1984 年の民法改正により、優先弁済権を明文、建物伝賃権につき最短存続期間を法定し、法定更新を認めるほか、伝賃金の増減請求に関する規定を新設した」⁽²⁶⁾。

伝賃権と債権的伝賃は、同じ役割を果たすために利用されているが、登記の有無によって、前者は物権、後者は債権と分類される。債権的伝賃を債権とすることについては、学説上おおむね異論はないが、それを賃貸借とすることについては、異論がある。すなわち、その賃料の支払方法が通常の賃貸借と異なるし、立法当時は物権である伝賃権の規定を類推適用することを想定していたからであろう。なお、債権的伝賃の法的性質をめぐる問題は、適用法の問題につながる重要な事項である。現在の通説は、物権である伝賃権は物権の規定を適用し、債権の賃貸借として分類される債権的伝賃は債権の規定を類推適用（住宅用建物については、特別法である住宅賃貸借保護法を準用）している。民法、すなわち、物権と債権の差異から考えると、両者は、対抗力及び優先弁済権等において大きく異なるが、それを特別法である住宅賃貸借保護法がカバーしているといえよう。ところが、債権的伝賃に住宅賃貸借保護法第 8 条の少額賃借人の最優先弁済権が準用されることによって、物権の伝賃権より厚く保護されることについては、疑問が生じる。

最後に、今後の研究課題として、2 点を取り上げる。①実務においては、債権的伝賃契約をした後に伝賃権設定登記をする場合がしばしばあるが、そ

(26) 池元林・前掲注 (4) 699 頁。

の登記をどのようにみるべきか。②伝賃金の増加により伝賃権の担保設定（すなわち、伝賃権抵当権）が増えている。そこで、三者の関係、すなわち、伝賃権者、伝賃権設定者及び伝賃権抵当権者の関係をどのようにみるべきか。とりわけ、この2点においては、i 民法の体系（物権と債権の峻別）、ii 韓国の場合、伝賃権設定者が事業者でない場合が多いことを考慮すべきである。

〈参考条文〉

民法第 186 条（不動産物権変動の効力）不動産に関する法律行為による物権の得喪変更は、登記しなければその効力を生じない。

第 2 編物権第 6 章伝賃権

民法第 303 条（伝賃権の内容）①伝賃権者は、伝賃金を支給して他人の不動産を占有しその不動産の用途に従い使用・収益し、その不動産全部につき後順位権利者その他債権者に先立って伝賃金の優先弁済を受ける権利を有する。〈改正 1984.4.10〉

改正前の民法第 303 条（伝賃権の内容）①伝賃権者は、伝賃金を支給して他人の不動産を占有しその不動産の用途に従い使用及び収益する権利を有する。

②農耕地は、伝賃権の目的とすることができない。

民法第 304 条（建物の伝賃権、地上権、賃借権に対する効力）①他人の土地にある建物に伝賃権を設定したときは、伝賃権の効力は、その建物の所有を目的とする地上権又は賃借権に及ぶ。

②前項の場合において、伝賃権設定者は、伝賃権者の同意なしに地上権又は賃借権を消滅させる行為をすることができない。

民法第 305 条（建物の伝賃権と法定地上権）①敷地及び建物が同一の所有者に属する場合において、建物に伝賃権を設定したときには、その敷地所有権の特別承継人は、伝賃権設定者に対して地上権を設定したものとみなす。ただし、地代は、当事者の請求によって法院がこれを定める。

②前項の場合において、敷地所有者は、他人にその敷地を賃貸し、又はこれを目的とする地上権若しくは伝賃権を設定することができない。

民法第 306 条（伝賃権の譲渡、賃貸等）伝賃権者は、伝賃権を他人に譲渡又は担保として提供することができ、その存続期間内にその目的物を他人に転伝賃又は賃貸をすることができる。ただし、設定行為によりこれを禁止したときは、この限りでない。

民法第 307 条（伝賃権譲渡の効力）伝賃権譲受人は、伝賃権設定者に対し伝賃権譲渡人と同一の権利義務を有する。

民法第 308 条 (転伝賃等の場合の責任) 伝賃権の目的物を転伝賃又は賃貸した場合において、伝賃権者は、転伝賃又は賃貸しなかったら免れることができる不可抗力による損害についてその責任を負う。

民法第 309 条 (伝賃権者の維持、修繕義務) 伝賃権者は、目的物の現状を維持し、その通常の管理に属する修繕をしなければならない。

民法第 310 条 (伝賃権者の償還請求権) ①伝賃権者が目的物を改良するために支出した金額その他の有益費については、その価額の増加が現存する場合に限り、所有者の選択に従い、その支出額又は増加額の償還を請求することができる。

②前項の場合において、法院は、所有者の請求により相当な償還期間を許与することができる。

民法第 311 条 (伝賃権の消滅請求) ①伝賃権者が伝賃権設定契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従いこれを使用、収益しなかった場合において、伝賃権設定者は、伝賃権の消滅を請求することができる。

②前項の場合において、伝賃権設定者は、伝賃権者に対し原状回復又は損害賠償を請求することができる。

民法第 312 条 (伝賃権の存続期間) ①伝賃権の存続期間は、10 年を超えることができない。当事者の約定期間が 10 年を超えるときは、これを 10 年に短縮する。

②建物に対する伝賃権の存続期間を 1 年未満と定めたときは、これを 1 年とする。〈新設 1984.4.10〉

③伝賃権の設定は、これを更新することができる。その期間は、更新の日から 10 年を超えることができない。

④建物の伝賃権設定者が伝賃権の存続期間満了前の 6 月から 1 月までの間に伝賃権者に対し更新拒絶の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合には、その期間が満了したときに、前伝賃権と同一の条件で再度伝賃権を設定したものとみなす。この場合において、伝賃権の存続期間は、その定めのないものとみなす。〈新設 1984.4.10〉

民法第 312 条の 2 (伝賃金の増減請求権) 伝賃金が目的不動産に関する租税、公課金その他の負担の増減又は経済事情の変動によって相当でなくなったときは、当事者は、将来についてその増減を請求することができる。ただし、増額の場合には、大統領令が定める基準による比率を超過することができない。

[本条新設 1984.4.10]

民法第 313 条 (伝賃権の消滅通告) 伝賃権の存続期間を約定しなかった場合において、各当事者は、いつでも相手方に対し伝賃権の消滅を通告することができ、相手方がこの通告を受けた日から 6 月が経過したときに、伝賃権は、消滅する。

民法第 314 条 (不可抗力による滅失) ①伝賃権の目的物の全部又は一部が不可抗力に

よって滅失したときは、その滅失した部分の伝賃権は、消滅する。

②前項の一部滅失の場合において、伝賃権者がその残存部分のみでは伝賃権の目的を達成することができないときは、伝賃権設定者に対し伝賃権全部の消滅を通告して伝賃金の返還を請求することができる。

民法第 315 条（伝賃権者の損害賠償責任） ①伝賃権の目的物の全部又は一部が伝賃権者の責任ある事由によって滅失されたときは、伝賃権者は、損害を賠償する責任を負う。

②前項の場合において、伝賃権設定者は、伝賃権の消滅後に伝賃金をもって損害の賠償に充当して、残りがあれば返還しなければならないし、不足があれば再度請求することができる。

民法第 316 条（原状回復義務、買受請求権） ①伝賃権がその存続期間の満了によって消滅したときは、伝賃権者は、その目的物を原状に回復しなければならないし、その目的物に付属させた物は取去ることができる。ただし、伝賃権設定者がその付属物の買受けを請求したときは、伝賃権者は、正当な理由なく拒絶することができない。

②前項の場合において、その付属物が伝賃権設定者の同意を得て付属させたときは、伝賃権者は、伝賃権設定者に対しその付属物の買受けを請求することができる。その付属物を伝賃権設定者から買い受けたときも、同様とする。

民法第 317 条（伝賃権の消滅と同時履行） 伝賃権が消滅したときは、伝賃権設定者は、伝賃権者からその目的物の引渡し及び伝賃権設定登記の抹消登記に必要な書類の交付を受けると同時に伝賃金を返還しなければならない。

民法第 318 条（伝賃権者の競売請求権） 伝賃権設定者が伝賃金の返還を遅滞したときは、伝賃権者は、民事執行法の定めるところに従い伝賃権の目的物の競売を請求することができる。〈改正 1997.12.13、2001.12.29〉

民法第 319 条（準用規定） 第 213 条、第 214 条及び第 216 条ないし第 244 条の規定は、伝賃権者間又は伝賃権者と隣地所有者及び地上権者の間にこれを準用する。

民法第 371 条（地上権、伝賃権を目的とする抵当権） ①本章の規定は、地上権又は伝賃権を抵当権の目的とした場合に準用する。

②地上権又は伝賃権を目的として抵当権を設定した者は、抵当権者の同意なしに地上権又は伝賃権を消滅させる行為をすることができない。